

**NİLÜFER İLÇESİ, AHMET YESEVİ MAHALLESİ, H21B24C2B-2C PAFTA, 4122  
ADA 5 PARSEL, 2668 ADA 3-4 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ BALAT  
UYGULAMA PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:**

Nilüfer İlçesi, Ahmet Yesevi Mahallesi, 4122 Ada, 5 parsel de "1) 4122 ada 5 parselde bodrum katlar açığa çıkabilir. İskan edilen 1. bodrum katın % 50'si emsale dahildir. Düzenlemiş zemin kotu altında kalan bodrum katlarda bağımsız bölüm eklentisi büyüklük aranmaksızın yapılabilir. 2) Bodrum ve zemin katlarda bağımsız ticari birimler yer alabilir. Blok boyu aranmaz. 3) Parselde hasarlı yapı tespiti yapılarak kentsel dönüşümden yararlanması halinde emsal değeri 0,50 oranında arttırılabilir. 4) Parselde cephe aldığı yolların en yüksek seviyesinden kot alınacaktır. Zemin kat taban kotu 2.00 metreye kadar yükseltilebilir. Parselde çekme mesafelerinin içinin tamamına bina yapılabilir. 5) Çatının son kat bağımsız bölümü ile kendi içinde irtibatlandırılarak çatı arası piyesler ve teras yapılabilir. Ait olduğu bağımsız bölümün sınırlarını aşamaz ve emsale dahil edilmez. 6) Konut ve ticaret kullanımlarında 3.5 m.'yi geçmeyen tesisat katı yapılabilir. Emsale dahil edilmez. 7) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir." Plan notları ilave edilerek E= 1.50 Yençok= Serbest, TAKS=0.50 yapılaşma koşulları ile hazırlanan Ticaret-Konut Alanı (TICK) Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 23.05.2016 gün 1006 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Söz konusu parselde mevcut durumdaki plan notlarına, plan notu ilave edilerek ayrıca parselin güneybatısındaki trafo alanı park alanı da plan değişikliğine dahil edilerek yeniden plan değişikliği hazırlanmıştır.

**PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ**

Ahmet Yesevi Mahallesi Bursa Merkezinin kuzeybatısında, Nilüfer Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile Bursa Çevre Yolu'nun 260 m kuzeybatısında, doğudan Sanayi Caddesi üzerinde, kuzeyden ise Piknik Caddesi üzerinde yer almaktadır. plan değişikliği hazırlanan alan toplamda 28676.80 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.



*Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü*

## **PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ**

### **Eğim Durumu:**

Söz konusu alan eğimli arazi yapısına sahiptir. Arazide en düşük kot 76 en yüksek kot ise 87 dir.

### **Yükseklik Durumu:**

Arazi eğimli bir arazi yapısına sahip olmasından yükseklik kuzeyden güneye doğru artmaktadır.

### **Yönlendirme Durumu:**

Planlama Alanı yükseltinin güneye doğru artmasından parsellerin bakı yönü kuzeydir.

### **Jeolojik Durum:**

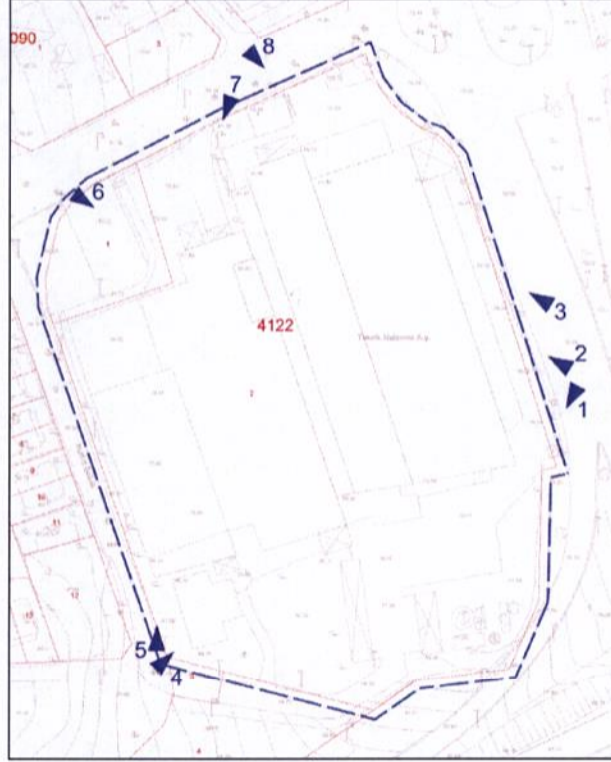
17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Nilüfer-Osmangazi-Yıldırım İlçeleri Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Değerlendirme Raporuna göre; planlama alanı Alüvyon (Qal2) Neojen (Ne2) Yamaç Molozu Birikinti Konisi niteliklerini göstermektedir.

## PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

Parsellerin arazi kullanım durumuna bakıldığında parseller üzerinde yapılar görülmüştür.

### Planlama Alanı Fotoğrafları





### Planlama Alanı Mülkiyet Durumu:

4122 ada, 5 parselin mülkiyet sahipliğine bakıldığında özel mülkiyetten oluştuğu görülmektedir.

## PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

**Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu:** Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında parseller Diğer Ticaret Alanlarında ve Yeşil Alanda kalmaktadır.



*Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*

**Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu:** Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 4122 ada 5 parsel Ticaret-Konut Alanında ve Yeşil Alanda kalmaktadır.

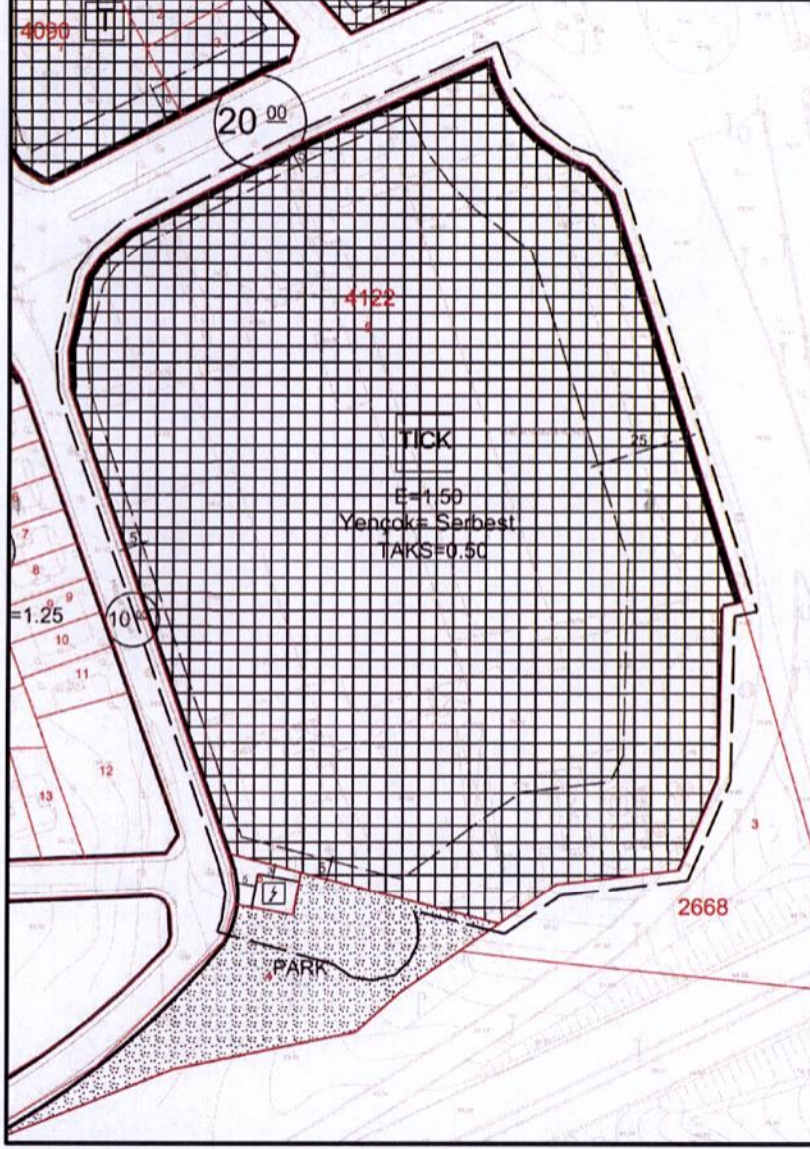


Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

#### Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:

1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planında 4122 ada 26542,73 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 5 parsel "1) 4122 ada 5 parselde bodrum katlar açığa çıkabilir. İskan edilen 1. bodrum katın % 50'si emsale dahildir. Düzenlemiş zemin kotu altında kalan bodrum katlarda bağımsız bölüm eklentisi büyüklük aranmaksızın yapılabilir. 2) Bodrum ve zemin katlarda bağımsız ticari birimler yer alabilir. Blok boyu aranmaz. 3) Parselde hasarlı yapı tespiti yapılarak kentsel dönüşümden yararlanması halinde emsal değeri 0,50 oranında artırılabilir. 4) Parselde cephe aldığı yolların en yüksek seviyesinden kot alınacaktır. Zemin kat taban kotu 2.00 metreye kadar yükseltilebilir. Parselde çekme mesafelerinin içinin tamamına bina yapılabilir. 5) Çatının son kat bağımsız bölümü ile kendi içinde irtibatlandırılarak çatı arası piyesler ve teras yapılabilir. Ait olduğu bağımsız bölümün sınırlarını aşamaz ve emsale dahil edilmez. 6) Konut ve ticaret kullanımlarında 3.5 m.'yi geçmeyen tesisat katı yapılabilir. Emsale dahil edilmez. 7) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir." Plan notları ile ve E= 1.50 Yençok= Serbest, TAKS=0.50 yapılaşma koşulları ile Ticaret-

Konut Alanında (TICK) kalmaktadır. Parsel batıdan 10 m, kuzeyden 20 m, doğudan ise 50 m genişliğinde taşıt yoluna cepheli durumdadır. 2668 ada 3 parsel trafo alanında, 4 parsel ise Park Alanında kalmaktadır.

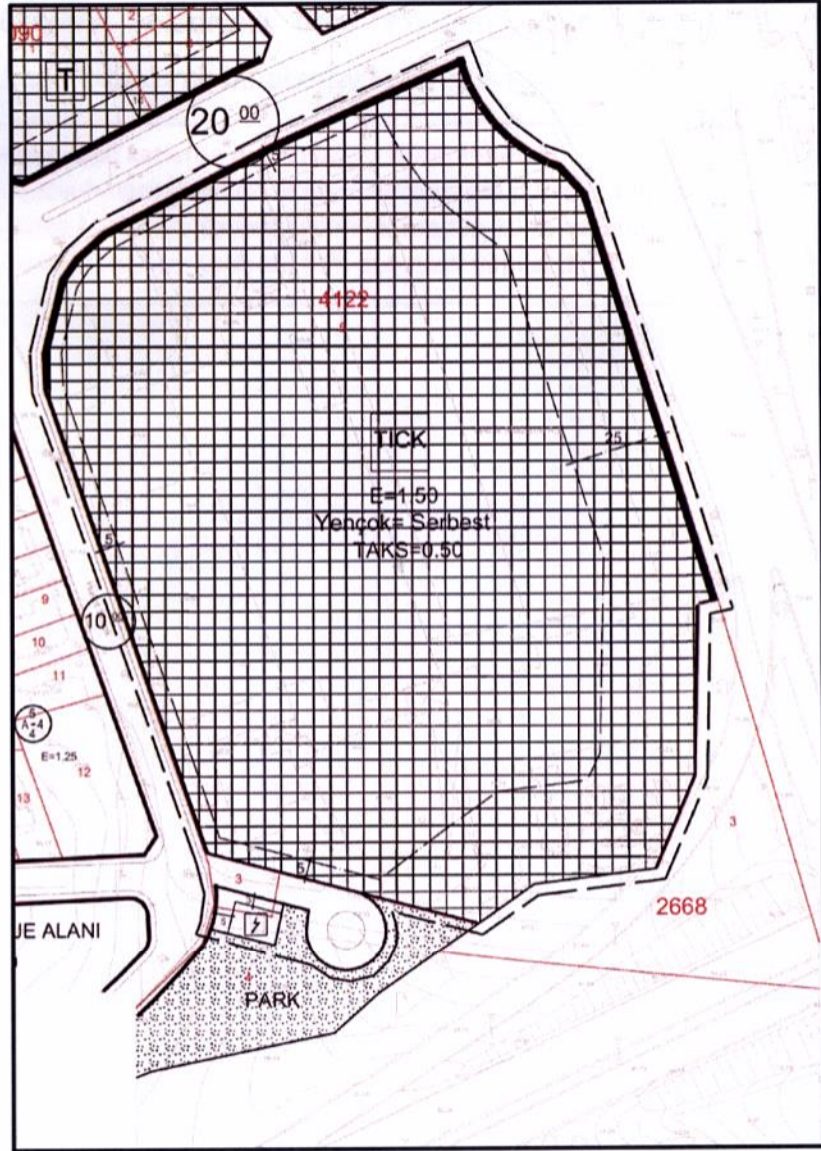


Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

### İmar Planı Değişikliği:

Hazırlanan plan değişikliğinde 5 parselin batısındaki park ve trafo alanı 7 m kadar güneybatı yönüne kaydırılarak araçların dönüş yapması için küldesak düzenlenmiştir. Ayrıca mevcut plan notlarına ek olarak "Ticaret+Konut vb. karma kullanımlı binalarda, emsal hesabı binanın tamamı Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin

05.03.c.09. madde sinde tanımlanan ticari kullanımlı binalardaki gibi hesaplanır.”  
Şeklinde plan notu ilavesi yapılmıştır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

**Planlama Alanı Kullanımları:**

| KULLANIM FONKSİYONU | ONAYLI   |          | ÖNERİ    |          |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|
|                     | ALAN(M2) | ORAN(M2) | ALAN(M2) | ORAN(M2) |
| TİCARET ALANI       | 27925.77 | 97.38    | 0        | 0.00     |
| KONUT+TİCARET       | 0        | 0.00     | 27925.77 | 97.38    |
| PARK ALANI          | 540.28   | 1.88     | 0        | 0.00     |
| TRAFO ALANI         | 210.75   | 0.73     | 210.75   | 0.73     |
| YOL ALANI           | 0        | 0.00     | 540.28   | 1.88     |
| NET ALAN            | 28676.8  | 100.00   | 28676.8  | 100.00   |

## PLAN NOTLARI:

- 1) Ticaret+Konut vb. karma kullanımlı binalarda, emsal hesabı binanın tamamı Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 05.03.c.09. madde sinde tanımlanan ticari kullanımlı binalardaki gibi hesaplanır.

2-Parselde zemin üstü katlarda ortak alanlar düzenlenebilir.

3- Parselin tüm cephelerinde gömülü bodrum katlarda parselin tamamında yapı yapılabilir. Sadece Mudanya Yoluna cepheli kısımdan 10 m. çekme mesafesinin bırakılması kaydıyla bodrum katlarda tam dolu yapı yapılabilir.



Berna Hacer BİLİCİ

Mülter Belediye Meclisiçe 2017/2018  
gün ve ..... sayılı karar ile uygun  
görülmüştür.

MUSTAFA BOZBEY  
İnş. Yük. Müh.  
Mülter Belediye Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisiçe  
..... / ..... / 2017 gün ve .....  
sayılı karar ile onaylanmıştır.



UYGUN BULUNDU  
DEĞİŞTİRİLEREK

**TUER**

MÜHENDİSLİK, PLANLAMA, GAYRİMENKUL PROJE  
DEĞERLEME, GELİŞTİRME, İNŞAAT  
TAAHHÜT SAN. TİC. LTD. ŞTİ  
Odunluk Mah. Erdoğan Binyüceci Cd. Eker İş Merkezi Ü. Blok No: 4-B  
İç Kapı No: 19 - Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81  
Çekirge YD 735 017 7317 - Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA  
Mersis No: 0735017731700012

**TURGUTYALKI**  
A GRUBU SEHİR PLANCISI  
Oda Sicil No: 2719 - Büro Tescil No: 1661007  
Dip. No: ODTU-1974-3901  
Çekirge Mh. Çekirge Cd. Uzuncağız Mah. A Bl. No: 103 D:2  
Tel: 0224 234 99 75 - 234 99 70 00 - Mangazi / BURSA

**Nilüfer TAŞAN**

Şehir ve Çukurova Plancısı  
Dip. No: 23709  
Oda Sicil No: 1841

Üye

Berna Hacer **BİLİCİ**

Üye

Fırat **EMİROĞLU**

Nilüfer Belediye Meclisince **09./09/2016**  
gün ve .....**114.6**..... sayılı kararı ile uygun  
görölmüştür.

**Mustafa BOZBEY**

İnş. Vüç. Müh.

Nilüfer Belediye Başkanı



Büyükşehir Belediye Meclisince  
**23/12/2016** gün ve  
**257** sayılı karar ile onaylanmıştır.

**Recep ALTEPE**

Makine Mühendisi

Büyükşehir Belediye Başkanı



**DEĞİŞTİRİLEREK  
UYGUN BULUNDU**